Hotelière

Das Schweizer Fachmagazin
für die Hotellerie

05 2026



Roman Codina, Direktor BEAUSiTE Zermatt:

«Leichtigkeit im Hotel ist eine Qualität»

Trinkgeld bleibt ein steuerfreies Geschenk

Investment Club: Wo CEOs prognostizieren und philosophieren

Hotellerie-Chefs sind auch Prognostiker und Philosophen

Wer Trends erkennt und umsetzt, gehört zu den Gewinnern. Hotellerie-Top-Shots liessen beim 5. Swiss Hospitality Investment Club in Zürich Blicke in ihre Zukünfte zu. Dabei zeigten sie sich als Business-Prognostiker und Philosophen des Luxus.

Hilmar Gernet

Neue Trends: Paradigmenwechsel oder Strohfeuer? Unter diesem Titel gelang es Moderator Daniel Schneider, Gründer von Monoplan, dass vier Hotel-Top-Manager ihren Zukunftsideen freien Lauf liessen. Es wurde aber nicht nur philosophiert. Hart prognostiziert wurde auch, welche Trends gekommen sind, um zu bleiben. In der beinahe unbegrenzten Hotel-Welt, so scheint es, gibt es fast für jeden Trend einen Platz oder zumindest ein Plätzchen. Auch wer auf Luxus als Mega-Trend verzichtet, hat erfolgversprechende Zukunftsperspektiven.

Intensiv haben die vier Manager über die Hotel-Sterne diskutiert. Sie fanden heraus, dass jeder Stern seine Chancen hat. Wenig überraschend waren sie sich einig, dass KI und Digitalisierung für die Zukunft wichtig bleiben. Allerdings gibt es sehr unterschiedliche Ansatzpunkte, wie die verschiedenen Hotelunternehmen die Technologie gegenüber den Gästen einsetzen. Während die einen die Technik bewusst im «Backhouse» halten, lassen andere mit neuen Empfangskonzepten ihre Gäste zwischen «Tech oder Touch» wählen.

Was sagten die vier Hotel-Manager, die Mit- und Vordenker des Trend-Podiums, im O-Ton? Hier ihre Interpretationen zur Zukunft von Luxus, Digitalisierung oder Hotel-Sternen.

Blaubeeren statt Glace
Igor Sehic, Human Performance Coach & High Performance Specialist

«Die meisten Menschen sehen den Schlaf nur als Verbindung zwischen zwei Tagen. Schlaf ist jedoch weit mehr. Er ist das Fundament von Gesundheit und Leistungsfähigkeit. Es ist wichtig, dass wir ein biologisches Gleichgewicht finden, denn es ist die Basis für alles. Dazu gehört, im Business und im Leben, bewusst zu essen und zu trinken, sich zu bewegen und ein Wertbewusstsein zu pflegen. Um zu diesem Ziel aufzubrechen, kann man mit etwas Einfachem beginnen. Ich habe beispielsweise meine Ernährung umgestellt. So liebe ich heute Blaubeeren viel mehr als eine Glace. Glace war bis vor wenigen Jahren mein Lieblingsessen. Heute aber liebe ich die gesunden Blaubeeren über alles.»

Reto Candrian, CEO Candrian Hospitality Holding
«Das Segment der 3- und 4-Sterne-Hotels hat die meisten Übernachtungen, aber eine dünne Kostenstruktur. Zirka 20 Prozent der besten 3- und 4-Sterne-Hotels in Hotelratings sind profitabel. Entscheidend aber ist, welche Sicht der Investor auf ein bzw. sein Hotel hat. (...) KI und Digitalisierung werden Effizienzgewinne bringen. Wir werden weiter in Infrastruktur investieren, beispielsweise Spa. Denn das Entscheidende wird Real Estate bleiben. So werden wir Hotels weiterhin nur im Eigenbesitz betreiben. Der Hotel-Owner gewinnt immer.»



Für die Agenda 2027
Ion Eglin, Karin Emmenegger und Daniel Schneider (v.l.n.r.), das Team des Swiss Hospitality Investment Club lädt auch 2027 zu einem einzigartigen Event nach Zürich. Man sieht sich: 9./10. September 2027.

hospitalityinvestmentclub.ch

Markus Lehnert, Senior Vice President International Hotel Development Marriott
«Luxus geht immer. Wie viel Luxus ist die entscheidende Frage. Ist ein Hotel ein Renditeprojekt oder ein Projekt der persönlichen Verwirklichung eines Investors? (...) Die Königsklasse für einen Hotelier, ein Hotelunternehmen, ist die Mischung verschiedener Hotelklassen, auch mit 5-Sterne-Hotels. Aber das Geld bringen die anderen Klassen, nicht die 5-Sterne-Häuser. (...) Backhouse ist Digitalisierung weiterhin eine sehr wichtige Zukunftsaufgabe. Wenn der Kunde aber keine Lust hat auf Tech, gibt man ihm keine Tech, sondern das Lächeln der Mitarbeitenden, das er wünscht. Die Schweiz hat begriffen, wohl ein Erbe von Cäsar Ritz, dass die Mitarbeiter für die Gäste nicht verschwinden sollen. Da hat die Schweiz ein Gastgeber-Gen. (...) Bei Marriott ist die grosse Herausforderung ein neues PMS (Property Management System) in den 10 000 Partner-Hotels einzuführen. Dieses Netzwerk wollen wir weiterhin ausbauen, mit diesen Partnern gute Deals machen – und bei den Trends dabei sein.»

Thomas Kleber, COO, Sorell Hotels
«Mit den Sorell Hotels, einer Genossenschaft, müssen wir Geld verdienen. Es ist nicht eine Selbstverwirklichung, sondern wir sind ein Unternehmen mit dem Fokus auf 3- und 4-Sterne-Hotels. Wir machen keinen Luxus, wir bleiben bei unserem Fokus, das ist unsere Zukunft. Der 5-Sterne-Trend freut uns. So wird unser Bereich grösser und wir können auch mit den Preisen in unserem Bereich nachziehen. (...) In einer Zukunftsstrategie ist es sicher sinnvoll, nicht alle Eier in einen Korb zu legen. Alle eigenen Eier erfolgreich zu gestalten, das ist wirklich schön. (...) In den nächsten zwei Jahren werden wir unserer Linie treu bleiben. Dabei sind KI und die Sanierung verschiedener Hotels die Schwerpunkte.

Frank Marrenbach, CEO Althoff Hotels
«5-Sterne-Hotels zu betreiben, ist das Geilste. Es ist die Herausforderung, das Komplexeste, das Besondere, das Faszinierendste. Ein Luxushotel zu betreiben ist für Menschen, die schon alles haben, ein Projekt zur Entmaterialisierung. (...) Strategie ist zur Hälfte, zu wissen, was man nicht machen soll. Dabei sind Marktoptionen selbstverständlich zu nutzen. (...) Unsere Digitalisierungsphilosophie lautet: halb Tech, halb Touch. Warum kommen Gäste überhaupt ins Hotel? Doch sicher nicht, um nur von Technologie begrüsst zu werden. Man will Gefühle. Man möchte nett empfangen werden, sich geborgen und sicher fühlen. Das ist der Kern von Hospitality. (...) Unsere Zukunftsstrategie ist unsere traditionelle: Kaufen und Leasen.»



An Ideen fehlt es der Hotellerie nicht. Die Herausforderung sind die langen Bewilligungsverfahren. Nationalrat Martin Candinas (l.) und Hotelier Kurt Baumgartner diskutierten mit Moderator und Direktor von HotellerieSuisse, Christian Hürlimann (r.)

Regulierung frisst Rendite

Wie bleibt die Schweizer Hotellerie investierbar? Die Antwort: weniger Regulierung. Zu diesem Schluss kamen beim fünften Swiss Hospitality Investment Club in Zürich Kurt Baumgartner, Mitinhaber Belvedere Hotel Scuol, und Nationalrat Martin Candinas. Sie diskutierten mit Moderator Christian Hürlimann, Direktor HotellerieSuisse.

Hilmar Gernet

Wo sie die Investitionsfähigkeit der Schweiz auf einer Skala von 1 bis 10 einordnen würden, fragte Christian Hürlimann zum Einstieg. Optimismus versprühend, wie immer, Martin Candinas auf die 10. Begründet hat er die Bestnote mit der Planbarkeit und Verlässlichkeit sowie der im Vergleich mit anderen Ländern gemässigten Regulierung. Auch wenn er eingestand, die Schweiz könnte und müsste weniger regulieren.

Kurt Baumgartner meinte: «10 ist mir zu optimistisch. Ich siedle sie im Mittelfeld an.» Um in der Schweiz ertragsmässig gut zu investieren, sei die Regulierung in der Raumplanung «eine riesige Challenge und letztlich ein Eingriff ins Privateigentum». Er plädierte für Lockerungen, die zur Finanzierung von Hotelprojekten auch Querfinanzierungen über Wohnungen erlauben. Er wies allerdings darauf hin, dass man Finanzierungsmodellen bei ihnen im Kanton Graubünden auf die Unterstützung durch die Gemeinden zählen könne.

Starke Kritik übte Baumgartner an den «unsäglich langen» Bau-Bewilligungsverfahren. Diese zu verkürzen, «ist der wichtigste Beitrag, um Investoren in die Schweiz und in die Regionen zu holen». Candinas teilt diese Meinung. «Niemand wartet auf Investoren, aber wenn sie kommen, nehmen wir sie gerne. Wir haben viel Potenzial, das ausgeschöpft werden kann. Nicht nur die Verfahren sind zu verkürzen, notwendig ist auch, dass die zuständigen Ämter gemeinsam einen Bewilligungsprozess voranbringen.»

Föderalismus-Fans

Unterschiedliche Regelungen erachtete auch Candinas als Vorteil der Schweiz. «Kantone und Gemeinden können individuell und punktgenau Lösungen finden. Sie können selbst entscheiden, wie sie ihre planerischen Möglichkeiten vor Ort nützen und schützen.» Das sei ein Vorteil des Föderalismus. «Er gibt gerade in der Raumplanung den Gemeinden und der Bevölkerung vor Ort Spielraum für Entscheidungen.» Als «Föderalismus-Fan», mit Einschränkungen, zeigte sich auch Baumgartner.

Mehr Spielraum bei Zweitwohnungen

Zur Illustration diente beiden Fans die Zweitwohnungsregelung. Baumgartner erläuterte, dass die Gemeinden teilweise überfordert seien. Um nicht Gefahr zu laufen, etwas falsch zu machen, würden sie daher nicht selten stärker regulieren als notwendig. Konkret sprach er den neuen Trend der Service-Apartments an. Selbst wenn jetzt Lösungen gefunden würden, werde dieses Hotellerie-Modell für die nächste Generation «eine schwierige Sache». So seien Fragen der Bankfinanzierung oder beim Erben noch nicht gelöst.

Wie die Bevölkerung einbezogen werden könne, fragte der HotellerieSuisse-Direktor seine beiden Gesprächspartner. «Je höher der Leidensdruck in einer Gemeinde ist», so berief sich Baumgartner auf die eigene Erfahrung, «desto offener ist sie für Investoren.»
Martin Candinas erwähnte, dass die Rahmenbedingungen im Zweitwohnungsgesetz vom Parlament gelockert wurden. Heute sei der Abbruch von Wohnimmobilien für neue Nutzungskonzepte möglich. Oder bei der Einteilung von Wohnraum gäbe es für eine Bewilligung mehr Spielraum für die Gemeinden. «Es ist wichtig, dass bei der Bewilligung lokale Regulierungen greifen können.» Zur Illustration nannte er den Overtourism. «Es braucht nicht überall eine nationale Regelung wegen Overtourism. Dieses Problem kennen wir beispielsweise im Kanton Graubünden kaum.»

Fachkräftemangel: Die Lösung

Der Moderator brachte das unvermeidliche Thema Fachkräftemangel auf. Kurt Baumgartner formulierte seine Lösung in einem Satz: «Wer das bessere Angebot hat, bekommt die besseren Fachkräfte.» Entscheidend dafür sei nicht nur der Lohn, sondern vor allem zahlbare und attraktive Wohnungen für das Personal.

Mehr Mehrwertsteuer ist «tödlich»

Für Candinas ist die Sache klar: Nachdem der Nationalrat den heutigen Sondersteuersatz von 3,8 Prozent abgelehnt hat, entstand in der Branche eine gewisse Unsicherheit. Im Zweikammersystem des Parlaments «kann man diesen Fehler korrigieren». Er zeigte sich zuversichtlich, dass es dank dem Ständerat «gut kommt». Allerdings seien jetzt die Branche und die Hoteliers gefordert. Sie müssten jetzt individuell Einfluss auf die Meinungsbildung der Parlamentarier in der eigenen Region. Baumgartner ergänzte, mehr Steuern würden das eigene Produkt verteuern. «Für die kleine Hotellerie ist eine Erhöhung der Mehrwertsteuer tödlich», sagte er.

Verbote steigern das Reisen

Dennis Braatz, Head of Editorial Content, Condé Nast Traveler Deutschland

Der Chefredaktor des Reisemagazins referierte zur Frage «Was Reisende wollen». Für ihn ist klar – Verbote produzieren v.a. Trotz und Rache: «Revanche Travel oder Revanche Shopping. Je mehr eine Sache verboten wird, desto attraktiver wird sie.» Reisen sei für die Menschen «identitätsstiftend» und umfasse zahlreiche Bedürfnisse: «Erholung, Wellness, Wellbeing, Kultur, Detoxing, Local-Life-Erlebnisse, Familie und Freundschaft.»

Luxus performt

Denise Seeholzer, Account Director DACH STR

Die durchschnittliche Auslastung der Hotels in Europa und in Asien in den vergangenen zwölf Monaten ist weltweit die beste und liegt bei 70 Prozent und 72 Prozent. In China liegt sie bei 72 Prozent, in Nordamerika bei 64 Prozent. Die Schweiz bewegt sich aktuell mit 64,5 Prozent (–1 Prozent gegenüber dem Vorjahr) im Weltvergleich etwas unter dem Schnitt, konnte jedoch bei den Zimmer-Raten 1,5 Prozent zulegen und liegt durchschnittlich bei 260 Franken. Betrachtet man die unterschiedlichen Angebote, so ist die Sache klar: «Luxus performt am meisten.»